**Тема 1. Понятие управления стоимостью организации и методологические основы стоимости бизнеса**

Вопросы:

1. Понятие управления стоимостью организации

2. Субъекты и объекты оценочной деятельности

3. Цели оценки бизнеса

4.Нормативно - правовые акты и стандарты, регулирующие оценочную деятельность

5. Принципы стоимости организации

Развитие рыночных отношений тесно связано с оценочной деятельностью. Оценка - важнейшая функция маркетинга и системы управления предприятием в целом. Процедура определения цены, ценности, мнение о ценности, уровне или значении.

Оценка предприятия - это определение в денежном выражении стоимости предприятия, учитывающей его полезность и затраты, связанные с получением этой полезности. Оценка стоимости имущества - официальная оценка, определение стоимости, как правила объектов недвижимости, проводимые при налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде, выкупе имущественных ценностей или в целях их учета.

Рыночную оценку имущества необходимо осуществлять в соответствии с Федеральным Законом РФ « Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ. Здесь под оценочной деятельностью понимается действие субъектов оценочной деятельности, направленное на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Основанием для проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком. Процесс оценки стоимости предприятия (бизнеса) – это комплекс необходимых вычислительных процедур для установления стоимости с позиции конкретного субъекта, предполагающего действовать в своих экономических интересах для достижения поставленных целей.

**2 Субъекты и объекты оценочной деятельности**

Оценка предполагает наличие оцениваемых объектов и субъектов оценки. Субъектами оценочной деятельности выступают физические и юридические лица, органы государственной власти и саморегулируемые организации оценщиков, т.е. все те, кто заказывает оценку, проводит ее, регулирует и контролирует, а также является потребителем оценочных услуг. К субъектам оценочной деятельности можно отнести: • органы исполнительной власти Российской Федерации (РФ), субъектов Федерации, муниципальных образований;

- оценщиков—индивидуальных предпринимателей или юридических лиц;

-профессиональные объединения оценщиков;

- заказчиков оценщиков — юридических и физических лиц, по инициативе которых на основании заключенного между ними и оценщиком в письменной форме договора проводится оценка того или иного объекта;

- потребителей оценочных услуг - юридических или физических лиц, органов исполнительной власти, использующих информацию, содержащуюся в отчете об оценке

К объектам оценочной деятельности в соответствии со ст. 5 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» относятся: • отдельные материальные объекты (вещи);

• совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);

-работа, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством России установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В зависимости от объекта оценки, учитывая особенности методики и технологии, можно выделить несколько направлений специализации или видов оценочных работ, например: оценка станков, машин, оборудования, транспортных средств; оценка нематериальных активов и интеллектуальной

**3. Цели оценки бизнеса**

Профессиональный оценщик в своей деятельности всегда руководствуется конкретной целью. Четкая, грамотная формулировка цели позволяет правильно определить вид рассчитываемой стоимости, выбрать метод оценки. Цель оценки состоит, как правило, в определении какого-либо вида оценочной стоимости, необходимой клиенту для принятия инвестиционного решения, для заключения сделки, для внесения изменений в финансовую отчетность и т.п.

В проведении оценочных работ заинтересованы различные стороны, от государственных структур до частных лиц: контрольноревизионные органы, управленческие структуры, кредитные организации, страховые компании, налоговые фирмы и другие организации, частные владельцы бизнеса, инвесторы и т.п. Целями оценки стоимости предприятия являются: -повышение эффективности текущего управления предприятием; -определение стоимости ценных бумаг в случае купли-продажи акций предприятий на фондовом рынке.

Для принятия обоснованного инвестиционного решения необходимо оценить собственность предприятия и долю этой собственности, приходящуюся на приобретаемый пакет акций, а также возможные будущие доходы от бизнеса; -определения стоимости предприятия в случае его купли-продажи целиком или по частям. Часто бывает необходимо оценить предприятие для подписания договора, устанавливающего доли совладельцев в случае расторжения договора или смерти одного из партнеров;

-реструктуризации предприятия. Проведение рыночной оценки предполагается в случае ликвидации предприятия, слияния, поглощения либо выделения самостоятельных предприятий из состава холдинга; -разработка плана развития предприятия. В процессе стратегического планирования важно оценить будущие доходы предприятия, степень ее устойчивости и ценность имиджа; -определения конкурентоспособности предприятия к стоимости залога при кредитовании; -страхования, в процессе которого возникает необходимость определения стоимости активов в преддверии потерь; - налогообложения; -принятия обоснованных управленческих решений. Инфляция искажает финансовую отчетность предприятия, поэтому необходима периодическая переоценка имущества предприятия независимыми оценщиками; -осуществления инвестиционного проекта развития бизнеса. В этом случае для его обоснования необходимо знать исходную стоимость предприятия в целом, его собственного капитала, активов, бизнеса; -продажа части имущества предприятия, всего предприятия; -получение кредита под залог имущества предприятия; -переоценка основных средств; передача предприятия а аренду и т.д. Если же объектом сделки купли-продажи, кредитования, страхования, аренды или лизинга, внесения пая является какой-либо элемент имущества предприятия, а также если определяется налог на имущество и т. п., то отдельно оценивается необходимый объект, например недвижимость, машины и оборудование, нематериальные активы.

**4 Нормативно - правовые акты и стандарты, регулирующие оценочную деятельность**

Таблица 1- Характеристика нормативно - правовых актов и стандартов, регулирующих оценочную деятельность

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативно-правовой акт | Примечание |
| Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | Определяет объекты оценки, случаи обязательного проведения оценки, основные нормы и правила ведения оценочной деятельности |
| Гражданский кодекс РФ | Служит основой для проведения экспертизы ресурсов и прав на них, предусматривает проведение оценки при внесении вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества |
| Постановление Правительства РФ от 06.07.2001 №519 «Об утверждении стандартов оценки» | Содержит стандарты, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, включает основные термины и определения |
| Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» | Указывает на необходимость привлечения для определения стоимости предприятия и его активов независимых оценщиков, устанавливает Положения, условия и ограничения оценки собственности в ходе арбитражного процесса |
| Постановление Министерства труда и социального развития РФ от 27.11.1996 № 11 «Об утверждении квалификационной характеристики по должности "Оценщик (эксперт по оценке имущества)» | Утверждает квалификационную характеристику должности «оценщик», должностные обязанности оценщика, требования к его знаниям и квалификации |
| Постановление Минтруда России от 24.12.1998 № 52 «Об утверждении квалификационной характеристики должности «Оценщик интеллектуальной собственности»» Утверждает квалификационную характеристику должности «оценщик интеллектуальной собственности». | Определяет должностные обязанности оценщика, обязательные знания и требования к квалификации по категориям |

Также используется стандарт российского общества оценщиков «Стоимость действующего предприятия как база оценки». Основные положения СТО РОО 24-01-96. Принят и введен в действие постановлением Правления Российского общества оценщиков 11 сентября 1996 года, протокол № 16, г. Москва.

Стандарты оценки - правила оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, разрабатываемые и утверждаемые в соответствии с законодательством. Наряду со стандартами оценки, утвержденными постановлением Правительства РФ № 519, российские оценщики учитывают международные и европейские стандарты. Международные стандарты оценки (МСО) разрабатываются международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), европейские стандарты оценки (ЕСО) — Европейской группой ассоциаций оценщиков (ЕГАО). Российское общество оценщиков (РОО) является полномочным представителем РФ в МКСО.

**4. Принципы стоимости предприятия**

На стоимость имущества влияет значительное количество экономических факторов. Принципы оценки позволяют учесть наиболее значимые из них, отражая тенденцию экономического поведения субъектов рыночных отношений. Таблица 1.2 Основные принципы оценки имущества можно разделить на четыре

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Принципы, отражающие компоненты объекта | Принципы, основанные на представлениях владельца | Принципы, связанные с рыночной средой | Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования |
| Вклада Остаточной продуктивности Предельной продуктивности Сбалансированно сти | Полезности Замещения Ожидания | Зависимости, Соответствия, взаимосвязи между спросом и предложением, Конкуренции, Изменения стоимости | Синтез предыдущих трех групп принципов |

Принципы, связанные с представлением владельца об имуществе

Принцип полезности гласит, что предприятие обладает стоимостью, если оно может быть полезным потенциальному владельцу, т. е. предназначено для производства определенного вида продукции, ее реализации и получения прибыли.

Принцип замещения означает, что разумный покупатель не заплатит за предприятие больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другое аналогичное предприятие с такой же степенью полезности. Принцип ожидания, т. е. ожидание будущей прибыли или других выгод, которые могут быть получены в будущем от использования имущества предприятия, а также размера денежных средств от его перепродажи.

Принципы, связанные с рыночной средой.

Эта группа включает следующие принципы: зависимости, соответствия, взаимосвязи между спросом и предложением, конкуренции, изменения стоимости. Зависимость. Стоимость предприятия зависит от множества факторов. Но и само оцениваемое предприятие влияет на стоимость окружающих объектов недвижимости и других предприятий, находящихся в данном регионе.

Соответствие. Любое предприятие должно соответствовать рыночными градостроительным стандартам, действующим в данном регионе, а проекты предприятий — общепринятыми традициям использования земельных участков в данном районе.

Предложение и спрос. Обычно спрос оказывает на цену предприятия большее влияние, чем предложение, так как он более изменчив. На стоимость предприятий оказывает большое влияние соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то при постоянстве факторов цены растут; если предложение превышает спрос, цены падают; если же спрос соответствует предложению, цены стабильны. Конкуренция.

Это соревнование предпринимателей в получении прибыли; она обостряется в тех сферах экономики, где намечается рост прибыли, ведет к росту предложения и снижению массы прибыли. Изменение. Ситуация на рынке постоянно изменяется: появляются новые предприятия, изменяется профиль действующих; изменяются также экономическая, социальная, техническая и политическая сферы деятельности предприятия. Объекты собственности изнашиваются, изменяется техника, технология, сырьевая база.

Характер использования земли зависит от влияния государства и частного сектора Экономические условия открывают новые возможности, колеблются объем денежной массы и процентные ставки. Человеческие вкусы и устремления претерпевают изменения, Поэтому эксперты-оценщики должны проводить оценку стоимости предприятия на конкретную дату.

Принципы, связанные с эксплуатацией имущества. Группа принципов, связанных с эксплуатацией имущества, включает принципы остаточной продуктивности, вклада, возрастающей и уменьшающейся отдачи, сбалансированности, экономической (оптимальной) величины и экономического разделения и соединения прав собственности. Остаточная продуктивность земельного участка.

Любой вид предпринимательской деятельности, как правило, требует наличия четырех факторов производства; труд, капитала, управления и земли. Каждый используемый фактор производства должен оплачиваться вновь произведенной стоимостью, создаваемой данной деятельностью. Земля недвижима, а труд, капитал и управление «привязаны» к ней. Вначале оплачиваются три «привязанных» фактора производства, а за тем собственник земли из остатка прибыли получает ренту (либо налог на землю, либо арендную плату).

Таким образом, земля имеет «остаточную стоимость», т. е. компенсируется тогда, когда есть остаток дохода после оплаты воспроизводства всех других факторов производства. Вклад — это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость предприятия или чистая прибыль, полученная от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо улучшения или дополнения к действующим факторам производства. Некоторые факторы увеличивают стоимость имущественного комплекса предприятия на большую величину, чем связанные с ними затраты, а некоторые уменьшают. Например, новая покраска дома снаружи улучшает внешний вид, а если цвет краски не соответствует рыночным стандартам, стоимость дома может снизиться. Возрастающая или уменьшающаяся отдача.

Данный принцип гласит: по мере добавления ресурсов к основным факторам производства, чистая прибыль имеет тенденцию увеличиваться растущими темпами до определенного момента, после которого общая отдача хотя и растет, но замедляющимися темпами. Это замедление происходит до тех пор, пока прирост стоимости не становится меньше, чем прирост затрат на добавленные ресурсы. Сбалансированность (пропорциональность) предприятия.

Данный принцип означает, что любому виду производства соответствуют оптимальные сочетания факторов производства, при которых достигается максимальная прибыль, а значит, и максимальная стоимость предприятия. Оптимальный размер (масштаб). Данный принцип (может относиться к любому фактору производства) гласит: любой фактор производства должен иметь оптимальные размеры — будь то само предприятие, его отдельные производства либо участок земли, на котором находится предприятие.

Экономическое разделение и соединение имущественных прав собственности. Данный принцип означает следующее: имущественные права следует разделять и соединять так, чтобы увеличить общую стоимость предприятия.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования — это основной принцип оценки, означающий разумное и возможное использование предприятия, обеспечивающее ему наивысшую текущую стоимость на эффективную дату оценки, или то использование, выбранное из разумных и возможных альтернативных вариантов, которое приводит к наивысшей стоимости земельного участка, на котором находится предприятие.

Данный принцип — синтез всех трех групп рассмотренных выше принципов. Перечисленные принципы в обобщенном виде универсальны и применимы ко всем видам имущества. Их содержание может, меняться в зависимости от специфики объекта.